

Commune d'Essarts-en-Bocage

Dossier n° CU 085 084 26 00029

Date de dépôt : 24/02/2026 00:00:00

Demandeur :

Madame PETITJEAN Pauline

Pour : Multi projets sur site de Grezay

Adresse terrain : Grezay Les Essarts à ESSARTS-EN-BOCAGE (85140)

CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION

Délivré au nom de la Commune

Opération Non Réalisable**La Maire d'Essarts-en-Bocage,**

Vu la demande présentée le 24/02/2026 00:00:00 par Madame PETITJEAN Pauline domicilié les Noues à ESSARTS-EN-BOCAGE (85140) en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme :

- Indiquant, en application de l'article L.410-1 b) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain :
 - o Cadastre 84 XI 63, 84 XI 64, 84 XI 65, 84 XI 66, 84 XI 67, 84 XI 68,
 - o Grezay - Les Essarts à ESSARTS-EN-BOCAGE (85140) ;
- Et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en un projet de **Multi projets sur site de Grezay;**

Vu le Code de l'Urbanisme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant programme Habitat approuvé le 19/12/2019 et ses évolutions : la mise à jour n°1 arrêtée le 23/07/2020, la mise à jour n°2 arrêtée le 07/12/2020, la mise à jour n°3 arrêtée le 11/09/2024, la mise à jour n°4 arrêtée le 23/02/2026; la modification n°1 approuvée le 07/07/2022, la modification n°2 approuvée le 28/12/2023; la révision allégée n°1 approuvée le 11/05/2023, la révision allégée n°3 approuvée le 25/09/2025; ;

Considérant que la demande porte sur un projet de Multi projets sur site de Grezay .

Considérant que le terrain se situe en zone A du règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal susvisé ;

Il en découle des éléments exposés ci-dessus, et notamment de l'article L.111-11 du Code de l'Urbanisme et du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, que l'opération ne peut être réalisée.

CERTIFIE**Article 1**

Le terrain objet de la demande ne peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée.

Article 2

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant programme Habitat susvisé.

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

- **art. L.111-6 au L.111-10, R.111-2 et R.111-16.**

Zone PLU :

- **Zone A**

Le terrain est grevé des servitudes d'utilité publique suivantes :

Le terrain est classé en zone faible et moyenne exposée au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux par arrêté n°201933A du 22 juillet 2020 modifié par l'arrêté n°2019233Z du 22 juillet 2020 définissant les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux. L'arrêté n°2019476A du 22 juillet 2020 définissant le contenu des études géotechniques à réaliser dans ces zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols et l'arrêté n°2021179A du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction à appliquer dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols s'appliquent.

La totalité du département est classée en zone de sismicité modérée suite au décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 ; des règles parasismiques doivent être prises en compte lors de la construction de nouveaux bâtiments conformément aux dispositions de l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismiques applicables aux bâtiments de la classe dite "à risque normal".

Dans toutes les communes de la Vendée, en application des articles R.112-2 à R.112-4 du code de la construction et de l'habitation et de l'arrêté ministériel du 27 juin 2006, des dispositions doivent être prises par les constructeurs pour protéger les bâtiments contre les termites et autres insectes xylophages.

Fait à Essarts-en-Bocage, le 13/08/2026

La Maire d'Essarts-en-Bocage,



Caroline GILBERT

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.

Durée de validité : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

A défaut de notification d'une décision expresse portant prorogation du certificat d'urbanisme dans le délai de deux mois suivant la réception en mairie de la demande, le silence gardé par l'autorité compétente vaut prorogation du certificat d'urbanisme. La prorogation prend effet au terme de la validité de la décision initiale (Art. R. 410-17-1)

Le délai de dix-huit mois prévu au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 court à compter de la date d'acquisition du certificat d'urbanisme tacitement obtenu en application des dispositions de l'article R. 410-12, nonobstant toute délivrance ultérieure d'un certificat d'urbanisme exprès.

Effets du certificat d'urbanisme : le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Fiscalité : En application de l'article 3 du B du I de l'article 28 de la loi de finances rectificatives pour 2010 du 30 décembre 2010, le régime des taxes et participations d'urbanisme mentionné dans le présent certificat d'urbanisme ne sera pas applicable aux demandes d'autorisation d'urbanisme déposées à compter du 1er mars 2012.

Information sur la desserte en électricité du projet de construction ou d'aménagement

A La Roche-Sur-Yon, le 11 mars 2026

REFERENCES DU DOSSIER

CU 085 084 26 00029	<u>Demandeur</u>
<u>Commune :</u> LES ESSARTS	Madame PETITJEAN Pauline 6 Les Noues 85140 ESSARTS-EN-BOCAGE
<u>Interlocuteur :</u> Anne-Sophie BOCQUIER ☎ 02 51 45 93 28 - urbanisme@sydev-vendee.fr	Adresse des travaux : Grezay-Les Essarts Parcelle(s) :XI64;XI68;XI67;XI63;XI65;XI66

PARTIE RENSEIGNEE PAR LE SYDEV

Le projet est desservi

Une extension du réseau électrique peut être nécessaire selon l'analyse de la charge électrique de la part du gestionnaire de réseau.

Observations:

PLATEFORME "MES RESEAUX"

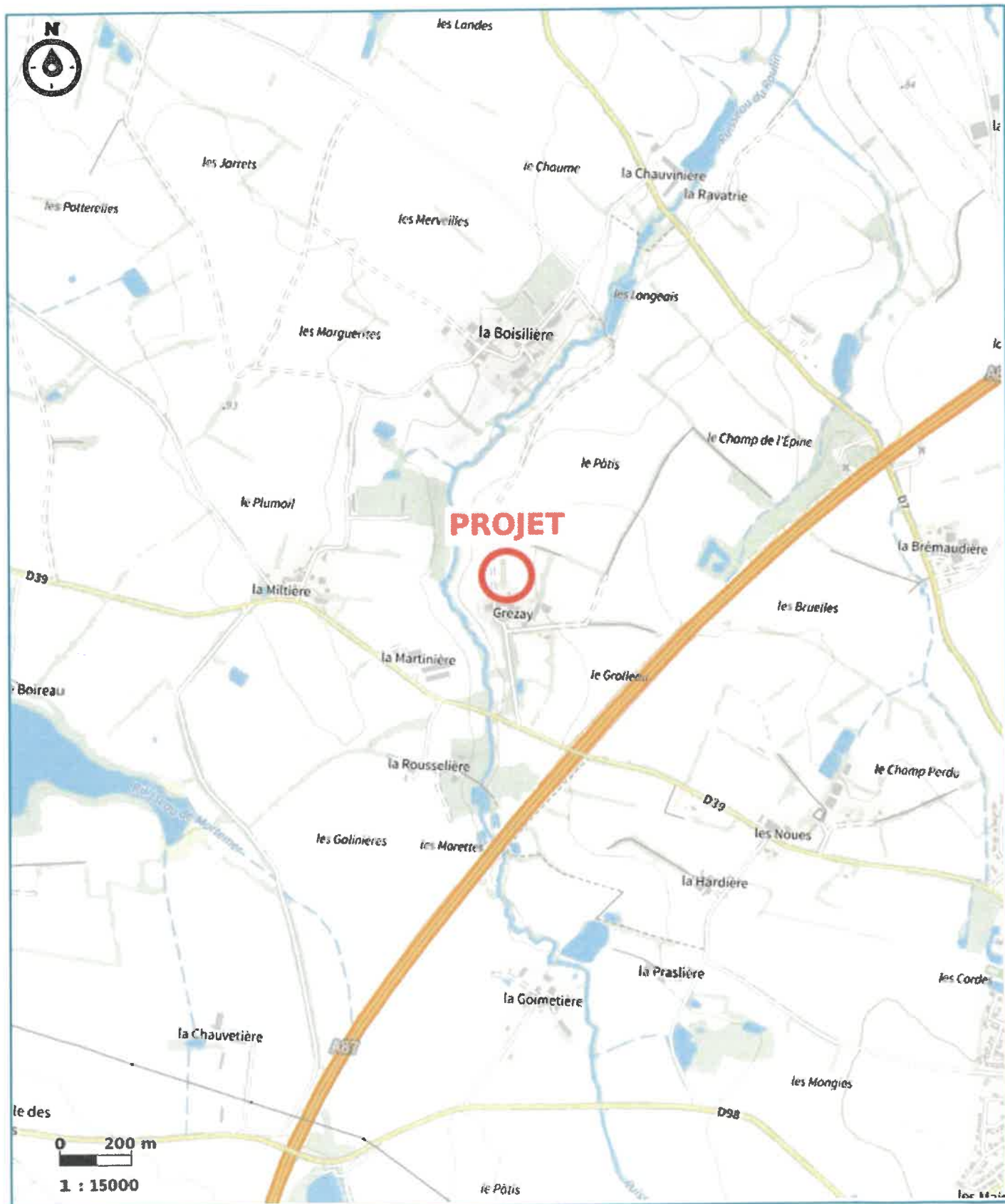
Dans le cas où votre autorisation d'urbanisme serait accordée, réalisez vos demandes de raccordement sur "MES RESEAUX" : C'est quoi ? une plateforme en ligne permettant d'effectuer sur un guichet unique, une demande d'extension, de viabilisation ou de raccordement aux réseaux d'eau potable, d'électricité et de fibre optique. Cette plateforme réunit 3 organismes publics vendéens : SYDEV, VENDEE EAU et VENDEE NUMERIQUE Rendez-vous sur : mesreseaux-vendee.fr

Que les travaux soient réalisés sous la maîtrise d'ouvrage d'ENEDIS ou du SYDEV, le demandeur est invité à réaliser sa demande de raccordement sur le portail d'ENEDIS en premier lieu : www.enedis.fr

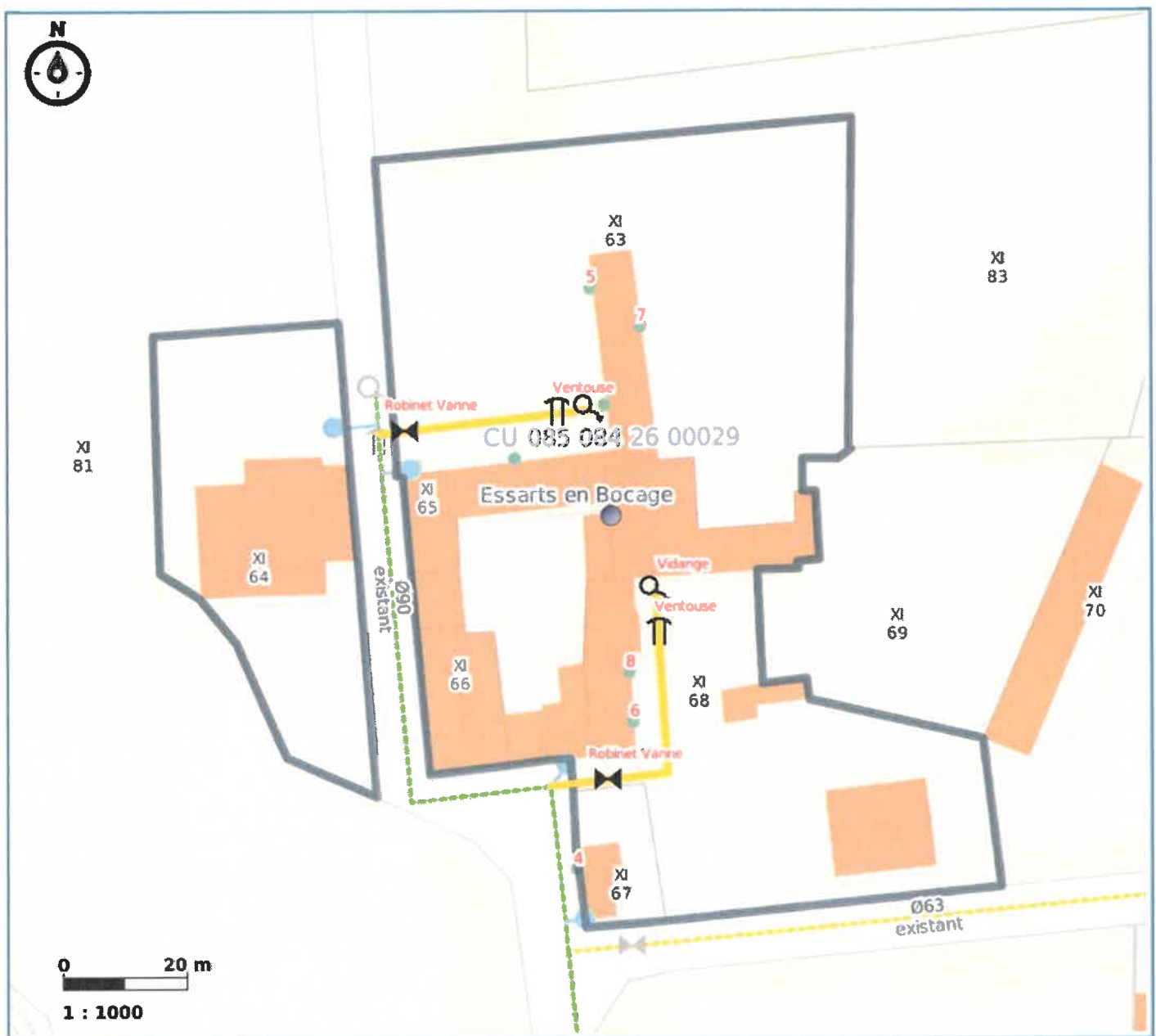


Localisation: GrézyLes Essarts ESSARTS EN BOCAGE-85084

Plan de situation



Plan de détail



Extension - Ponctuel AEP

- Vanne
- Ventouse
- Vidange

Extension - Réseau AEP

- < Ø25
- < Ø64
- < Ø76
- < Ø91

- < Ø111
- < Ø141
- < Ø178,5
- < Ø201
- < Ø251
- < Ø351
- < Ø401
- < Ø451
- < Ø501

- < Ø701

- Emprise Dossier ADS
- Vanne AEP
- Ventouse AEP
- Vidange AEP
- Point fourniture AEP
- Branchement AEP

Instruction d'une demande d'autorisation d'urbanisme

Informations sur la desserte en eau potable du projet de construction ou d'aménagement

Références du dossier	
CU 085 084 26 00029 déposé le : 24/02/2026 LES ESSARTS PETITJEAN Pauline Certificat d'Urbanisme Grezy-Les Essarts Parcelle(s) XI66;XI65;XI63;XI67;XI68;XI64	<u>Consulté par :</u> Commune des ESSARTS EN BOCAGE ESSARTS EN BOCAGE
Date de réception : 2026-03-09	Secteur : Les Deux Maines N° d'ordre 124873
Partie renseignée par Vendée Eau	
☒ Un réseau d'eau potable existe sous la voie publique : grezay, au droit de la propriété considérée ou de la voie d'accès privée. En conséquence, le projet ne nécessite pas d'extension sous voie publique. ☐ Il n'existe pas de réseau d'eau potable sous la voie publique au droit de la propriété considérée. Le réseau le plus proche se trouve : En conséquence, le projet nécessite une extension sous voie publique. Aussi, une extension du réseau d'eau potable doit être réalisée : , sur une longueur de mètres. Le coût de cette extension (hors branchement(s)) est évalué à : € HT (plan ci-joint). ☒ Il n'existe pas de réseau d'eau potable sous la voie privée au droit de la propriété considérée. Le réseau le plus proche se trouve : . En conséquence, le projet nécessite une extension sous voie privée. Aussi, une extension du réseau d'eau potable doit être réalisée : , sur une longueur de 83 mètres. Le coût de cette extension (hors branchement(s)) est évalué à : 13911 € HT (plan ci-joint). ----- Compte tenu de la situation de la propriété et du projet, il est indiqué pour information que : ☒ 1 – chaque logement doit disposer de son propre branchement particulier raccordé directement sur un réseau public d'eau potable. Pour cela un réseau public doit être installé dans les voies de desserte internes privées. ☐ 2 – chaque logement dans un immeuble collectif doit disposer d'un compteur divisionnaire appartenant au Service des Eaux, établi sur l'installation intérieure de plomberie. ☐ 3 – le regard de compteur doit être implanté sur la partie privative de la construction qu'il dessert, à proximité du logement considéré. Pour cela un réseau public doit être réalisé dans la voie d'accès privée. Observations:	

Dans le cas où votre autorisation d'urbanisme serait accordée, vous pourrez réaliser vos demandes de raccordement sur "MES RÉSEAUX" : cette plateforme en ligne permet d'effectuer, sur le guichet unique, une demande d'extension, de viabilisation ou de raccordement aux réseaux d'eau potable, d'électricité et de fibre optique. Cette plateforme est commune aux trois organismes concessionnaires publics vendéens : SYDEV, VENDÉE EAU et VENDÉE NUMÉRIQUE. Pour vous connecter et effectuer votre demande, rendez-vous sur : mesreseaux-vendee.fr

Le service "Gestion des Réseaux" Vendée Eau est à votre disposition pour tout complément d'information, Tanguy PRAUD pour la partie technique ☎ et Cecile DUCROS pour la partie administrative ☎ 02.51.24.82.08 assistantes.thp@vendee-eau.fr

A La Roche sur Yon, le 25 mars 2026



Michel BOSSARD

Vice-président de Vendée Eau

Délégué à la gestion des travaux

DOSSIER D'URBANISME

Commune : ESSARTS EN BOCAGE

Identifiant de l'installation : 8508401044

Avis sollicité sur demande : Certificat d'Urbanisme (CU)

Numéro : 085 084 26 00029

Nom du demandeur : Mme PETITJEAN Pauline

Nature du projet : Réhabilitation et valorisation d'un logis comprenant plusieurs bâtiments

Adresse du projet : Grezay

Références cadastrales : X1 63, 64, 65, 66, 67 et 68

AVIS TECHNIQUE

Avis technique :

Commentaires sur le projet :

- La parcelle n'est pas desservie par le réseau d'assainissement collectif. Le projet nécessite la création ou la mise aux normes d'un assainissement non collectif (ANC).
- A ce jour, le service assainissement n'a pas reçu d'étude de filière pour le projet cité ci-dessus. Les bâtiments existants possèdent deux installations d'assainissement individuel non conforme qui nécessiteront une mise aux normes à l'occasion de la réalisation du projet.
- La procédure pour la création et la mise aux normes d'un assainissement individuel est mentionnée au verso de cet avis. Le service assainissement de la Communauté de communes du Pays de Saint - Fulgent - Les Essarts reste à votre disposition pour plus de renseignements au 02-51-43-87-23 ou par mail à : assainissement@paysfulgentessarts.fr.

Le service assainissement,
Le 09/03/2026 ,



DEMARCHE DE CREATION OU REHABILITATION D'UN ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Tout propriétaire d'une habitation, existante ou à construire, non raccordable au réseau public de collecte des eaux usées, est tenu de mettre en place une installation d'assainissement non collectif. Pour cela, plusieurs étapes doivent être respectées :

1. Conception du dispositif d'assainissement non collectif par un bureau d'étude de sol et de filière choisi par le propriétaire.
2. Demande d'installation d'un système d'assainissement non collectif déposée en mairie par le propriétaire.
3. Contrôle de conception et d'implantation effectué par le SPANC. Si l'avis est favorable, les travaux peuvent être engagés.
4. Réalisation des travaux par une entreprise agréée.
5. Demande de contrôle d'exécution demandée par le propriétaire à l'achèvement des travaux avant remblaiement.
6. Contrôle de réalisation des travaux effectué par le SPANC. Si l'avis est favorable, il a valeur de certificat de conformité et de mise en fonctionnement de l'installation d'assainissement.

Le service assainissement de la communauté de communes Saint Fulgent Les Essarts reste à votre disposition pour plus de renseignements au 02-51-43-83-97 ou assainissement@paysfulgentessarts.fr